



上海绿庭投资控股集团股份有限公司
2016 年度第一次临时股东大会

文件资料

二〇一六年十二月二十三日

会 议 议 程

一、报告股东大会出席情况

二、宣布股东大会正式开始

三、议案审议

1、关于签署天马种禽场动迁及相关协议的议案；

2、关于签署洞泾港堆场动迁协议的议案；

3、关于注销分公司的议案。

四、议案表决

[休息 15 分钟]

五、宣布现场表决结果

六、宣布现场会议结束

关于签署天马种禽场动迁及相关协议的议案

各位股东：

一、协议概述

根据上海市松江区佘山镇对集建区外建设用地减量化和区域环境综合整治的要求，上海市松江区佘山镇人民政府发函给上海大江有限公司天马种禽场（以下简称“天马种禽场”），要求对天马种禽场实施动拆迁。为配合地方政府土地规划实施，天马种禽场与佘山镇人民政府等相关方经过反复磋商，就动迁补偿等事项基本达成一致，并于 2016 年 12 月 6 日签署《天马种禽场动拆迁补偿协议书》，天马种禽场将获得补偿款 4,596 万元人民币。同时，佘山镇人民政府与天马种禽场的联营方我公司和上海佘山经济技术发展有限公司签署《关于终止联营及相关补偿协议书》，我公司将获得补偿款 7,075.68 万元。

二、协议对方的基本情况

此次动迁方上海市松江区佘山镇人民政府为地方政府部门，与我公司不存在关联关系。

三、动迁标的物基本情况

天马种禽场成立于 1991 年 5 月，注册住所为松江区天马乡九曲村莲山桥，注册资金为人民币 500 万元，我公司与上海佘山经济技术发展有限公司各占 50% 股份，企业性质为联营企业。天马种禽场成立后一直由我方承包经营，后因上海市黄浦江水源保护区第二轮环保行动计划要求，于 2004 年起全面停止了生产经营。天马种禽场所处松江 SS-05-024 地块地处松江区佘山镇九庙公路 501 号，土地面积为 18,5711 平方米（折合 278.57 亩），性质为畜牧出让土地，准用年限 50 年，房地产权证编号为沪房地松字（2009）第 014788 号。

截至 2016 年 11 月 30 日，天马种禽场账面净资产为 780.33 万元。经上海地维房地产评估机构评估，天马种禽场畜牧用途房地产、附属设施、装饰装修及无法恢复使用的机器设备在截至 2016 年 11 月 05 日评估价值为人民币 17,493.89 万元【地维房估报字(2016)ZG0062 号】。公司持有的 50% 股份对应股东权益评估值为 8,746.95

万元。

四、协议主要内容

(一) 《天马种禽场动拆迁补偿协议书》

1、协议主体

上海市松江区佘山镇人民政府(以下简称甲方)

上海大江有限公司天马种禽场 (以下简称乙方)

2、经甲乙双方协商，甲方就乙方所有座落于松江区松江 SS-05-024 地块动迁支付给乙方的补偿款为 4,596 万元。

3、交付要求和时间：乙方将天马地块恢复到该地块天马种禽场使用前的原貌，恢复原貌的费用由乙方自行承担。乙方完成天马地块的减量化复耕验收工作后将该地块交付给甲方。

4、补偿款的支付：

(1) 签署本协议后 60 天内，甲方支付给乙方补偿款的 10%，即 459.6 万元；

(2) 2017 年 4 月 30 日前，甲方支付剩余的 20%的补偿款，即 919.2 万元；

(3) 天马地块减量化完成并经减量化工作相关管理部门验收合格后五个工作日内，甲方支付剩余的 70%的补偿款，即 3,217.2 万元。

5、本协议经双方法定代表人或代表人签名盖章并经双方法定的内部审批机构审批通过后生效。

(二) 《关于终止联营及相关补偿协议书》

1、协议主体

甲方：上海市松江区佘山镇人民政府 (以下简称甲方)

乙方：上海绿庭投资控股集团股份有限公司(以下简称乙方)

丙方：上海佘山经济技术发展有限公司(以下简称丙方)

2、鉴于甲方与天马种禽场签订了天马种禽场动拆迁补偿协议书，作为天马种禽场的联营方，乙方和丙方一致同意，终止天马种禽场的联营合同。

3、经协商，甲方支付给乙方的补偿额为 7,075.68 万元。

4、补偿款的支付：

(1) 签署本协议后 20 天内，甲方支付给乙方第一笔补偿款 5,700 万元；

(2) 2017 年 4 月 30 日，甲方支付给乙方第二笔补偿款 538 万元；

(3) 天马地块减量化完成并经减量化工作相关管理部门验收合格后五个工作日内甲方支付剩余的补偿款 837.68 万元。

5、本协议经三方法定代表人或代表人签名盖章并经各方法定的内部审批机构审批通过后生效。

五、本次交易对公司的影响

天马种禽场是公司原“一条龙”产业链中的养殖业务企业，自我公司退出养殖业务后，基本处于闲置状态。此次动迁，是配合地方政府土地规划的实施，同时也结合公司自身转型发展需求，进一步盘活资产，符合公司未来发展规划，符合全体股东的利益。

以上议案，提请股东大会审议。

关于签署洞泾港堆场动迁协议的议案

各位股东：

根据松江城区总体规划要求，上海松江经济技术开发建设集团有限公司发函给我公司，要求对我公司所属的洞泾港堆场予以动迁。为配合地方政府土地规划实施以及公司自身产业结构调整需要，公司与上海松江经济技术开发建设集团有限公司经过反复磋商，就动迁补偿等相关事项达成一致，并于 2016 年 12 月 6 日签署了《上海市城市非居住房屋拆迁补偿安置协议》（以下简称“《拆迁协议》”），协议补偿金额为人民币 3,268 万元。

二、协议对方的基本情况

名称：上海松江经济技术开发建设集团有限公司

统一社会信用代码：91310000134108308C

住所：上海市松江区小昆山镇广富林路 4855 弄 112 号

法定代表人：胡永表

注册资本：66,929 万人民币

成立日期：1992 年 7 月 13 日

上海松江经济技术开发建设集团有限公司为地方国资企业，与我公司不存在关联关系。

三、动迁标的物基本情况

洞泾港堆场位于松江区中山街道 25 街坊 21/3 丘（松江工业区洞泾路 68 号），该地块为国有划拨工业用地，占地面积 20,415 平方米（折合 30.62 亩）。洞泾港堆场原系我公司“养鸡一条龙”产业配套建造的饲料原料堆场，随着公司产业结构调整，逐步开始闲置。2003 年 9 月起，洞泾港堆场开始对外出租。目前洞泾港堆场出租给 2 家租户使用，租期均至 2017 年 4 月 30 日结束。

截至 2016 年 11 月 30 日，洞泾港堆场账面净资产为 111.96 万元。经上海地维房地产评估机构评估，洞泾港堆场工业用途房地产、附属设施、装饰装修及无法恢复使用的机器设备在截至 2016 年 11 月 21 日的评估价值为人民币 3,168.79 万元【地维房估报字(2016)ZG0065 号】。

四、拆迁协议的主要内容

甲方（拆迁人）：上海松江经济技术开发建设集团有限公司

代理人（房屋拆迁实施单位）：上海市松江第一房屋征收服务事务所有限公司

乙方（被拆迁人）：上海绿庭投资控股集团股份有限公司【房地产权证号：沪房地松字（2006）第 015691 号】

1、经甲乙双方协商，甲方就乙方所有座落于松江区洞泾路 68 号房屋（房屋性质国有，房屋用途工业，建筑面积 2,488 平方米（未登记））拆迁涉及的房地产、停产停业损失、搬迁费等补偿款支付给乙方合计为 3,268 万元。

2、支付方式

（1）拆迁补偿安置协议生效后支付 10%的拆迁补偿款；

（2）被拆迁人房地产权证注销手续受理后的次日支付 65%的拆迁补偿款，受理期间被拆迁人不得提出任何异议；

（3）被拆迁人房地产权证注销完成后的次日支付 15%的拆迁补偿款；

（4）所有租赁户清场搬离并完成所有拆迁资产的交接后，支付全部的拆迁补偿余款。若被拆迁人未能于 2017 年 4 月 30 日之前移交全部资产的，拆迁人将以每逾期壹天处罚贰万的方式在余款中扣除。

3、该协议经双方内部法定审批机构审核通过后生效。

五、本次动迁补偿实施后对公司的影响

洞泾港堆场为公司原饲料业务的原料堆场，随着饲料业务退出，该堆场基本处于闲置状态。此次动迁，有利于盘活资产，进一步整合公司现有资源，符合公司发展的战略规划，符合全体股东的利益。

以上议案，提请股东大会审议。

关于注销分公司的议案

各位股东：

上海绿庭投资控股集团股份有限公司分公司（以下简称“分公司”）成立于 2011 年 12 月，注册地址为上海市宜山路 810 号贝岭大厦 10 楼。分公司成立初衷是为解决异地经营问题，其本身并无经营业务。鉴于我公司办公场所已搬迁至上海世纪大道 88 号，建议同意注销上海绿庭投资控股集团股份有限公司分公司。

以上议案，提请股东大会审议。